

Köpa bostad i Spanien – så här går det till:

Våra tjänster hjälper dig till en trygg och bra bostadsaffär

Att köpa bostad är inte bara en stor affär, det är också en process som väcker många känslor. Förutom en förväntad glädje och entusiasm, finns där också inslag av tvivel och nervositet, särskilt om det rör sig om ett köp utomlands. Har du tillräckliga kunskaper inom ekonomi, juridik och byggteknik för att kunna fatta rätt beslut?

Det är här vi på Maja & Co kommer in med våra erfarenheter, kunskaper och kontakter. Vi kan Costa del Sol och är väl förtrogna med spanska bostadsaffärer. Vi erbjuder dig allt det praktiska stöd som krävs för att du ska kunna känna dig trygg genom hela processen.

Med vår hjälp blir det lätt för dig att handla rätt.

Inte som i Sverige

Att göra en bostadsaffär i Spanien skiljer sig en del från vad som är brukligt i Sverige. I Spanien överförs äganderätten till en bostad till exempel alltid genom en notarie. Det är notarien som garanterar att äganderätten överförs på ett juridiskt korrekt sätt.

Det är också notarien som upprättar det slutliga ägarbeviset, det så kallade "Escritura Pública de Compraventa".

Men innan du kommer så långt, finns det en del annat du bör känna till.

En köpprocess i tre steg

Grovt räknat kan man säga att den spanska köpprocessen består av tre juridiska faser.

1. Fastigheten bokas genom att en deposition betalas.
2. Ett privat köpekontrakt upprättas och signeras.
3. Lagfarten undertecknas hos notarien – och först då är transaktionen fullbordad.

1. Bokning av fastigheten

Är du och ägaren överens om ett pris? För att ägarens mäklarbyrå ska kunna lyfta bort fastigheten från marknaden, måste du först betala en deposition på 6 000 euro hos din jurist. Juristen kommer därefter att utföra en grundlig kontroll av fastigheten för att säkerställa att det inte finns några legala hinder för försäljningen. Om det uppstår något problem i detta skede kan din deposition återbetalas till fullo.

2. Ett privat kontrakt

Den andra fasen innebär att ett privat köpekontrakt upprättas gemensamt av din och ägarens juridiska ombud. Detta kontrakt, ett så kallat "Arras", anger det överenskomna priset och alla andra villkor som ingår. I samband med detta kommer din deposition att öka till 10 % av köpeskillingen – minus de 6 000 euro som du redan har erlagt.

Den tid som förflyter mellan fas 2 och fas 3 används för att kontrollera och stämma av alla offentliga och gemensamma avgifter. Det rör sig om fastighetsskatt, avgifter för sophämtning och månatliga gemensamma kostnader (comunidad). Ditt ombud ansöker också om NIE-nummer, som du måste ha för att få köpa en fastighet i Spanien.



3. Transaktionen fullbordas

Säljarens och köparens juridiska ombud fullbordar transaktionen på plats hos notarien genom att underteckna lagfarten och överlämna bankcheckarna. Fastighetsbyrån får betalt av säljaren. Samtidigt överläts alla fastighetens nycklar till köparens ombud.

Tillkommande förvärvskostnader

Varje fastighetsköp i Spanien genererar ett antal obligatoriska kostnader för köparen. Kostnaderna står i relation till köpeskillingen och varierar beroende på om det rör sig om en första försäljning (nyproducerad fastighet) eller en återförsäljning (andrahandsfastighet).

Nyproducerad fastighet – första försäljningen

- IVA (Spaniens motsvarighet till moms) – 10 %
- Advokatkostnader – 1 %
- Notarie- och registreringsavgift – 1 %
- Stämpelskatt för registrering av lagfarten – 1,5 %

Om bolån tecknas i en spansk bank, tillkommer ytterligare 1–1,5 % för att inrätta inteckningen.

Andrahandsfastighet – återförsäljningen

Överlåtelseskatt till den lokala andalusiska regeringen

- För ett köpepris under 400 000 euro – 8 %
- Från 400 000 till 700 000 euro – 9 %
- Från 700 000 euro och uppåt – 10 %
- Advokatkostnader – 1 %
- Notarie- och registreringsavgift – 1 %
- Stämpelskatt för registrering av lagfarten – 1,5 %

Viktigt att veta:

Mäklarna samverkar

Den spanska fastighetsmarknaden fungerar inte riktigt som den svenska. I Spanien läggs alla försäljningsobjekt ut på en gemensam databas, som alla mäklarbyråer är anslutna till. Fördelen med detta är att du som köpare inte bara har ditt lokala mäklarkontors utbud att välja bland – utan hela marknaden. Hos oss hittar du mer än 20 000 objekt!

En annan sak som skiljer är att förmedlingsprovisionen delas mellan köparens och säljarens mäklare. Notera att det inte blir dyrare för sig som kund eftersom provisionen är densamma.

Tänk på detta vid lägenhetsköp

När du köper en lägenhet i Spanien är det just det du gör – du köper *inte* en del i en ekonomisk förening i fastigheten. Det finns en förening och en ordförande, men föreningen har ingen ekonomi. Detta märks på månadsavgifterna, som endast täcker kostnader för driften av fastigheten och eventuella gemensamhetsanläggningar. Den månatliga avgiften inkluderar alltså inte pengar till någon reparationsfond.

Vid ett köp kontrollerar vår advokat att allt är korrekt både med fastigheten och föreningen. Vår svensktalande advokat ordnar dessutom alla nödvändiga papper, bankkontakter och försäkringar.



Tillkommande förvärvskostnader

Som köpare av en spansk fastighet åläggs du lagstadgade avgifter som baseras på köpeskillningens storlek. På existerande bostäder uppgår de totalt till 12–15 % av inköpspriset. En mindre del av detta är notariens arvode, resten handlar om skatter till kommun, provins och stat på köpelikviden, eventuella lån och avgiften till ditt juridiska ombud. Den exakta procentsatsen beror som sagt på försäljningspriset, men kan också skilja något mellan olika provinser.

Säljaren betalar mäklararvodet

I Spanien har en fastighetsmäklare i uppdrag att sälja till ett visst pris och med viss provision. Det betyder att mäklarens arvode alltid är inkluderat i utgångspriset och betalas av säljaren.

Vi är väl förtrogna med hela Costa del Sol och tar snabbt fram förslag som matchar dina önskemål

Hur går vi vidare för att förverkliga dina tankar om ett framtida liv i Spanien? Enklast är om du förbereder dig genom att sortera dina önskemål utifrån två viktiga parametrar: Var vill du bo – och hur?

LÄGET • Vad ser du framför dig när du tänker på ditt nya liv i Spanien? Bor du på landet, vid kusten, i en mindre by eller större stad? Vill du ha nära till golfbana, badstrand, skidort, restauranger, shopping, kultur och nöjen, flygplats? Gör en önskelista.

BOENDET • Vilka tankar har du om boendet i sig? Hus eller lägenhet? Vilken storlek och prisnivå känns rätt? Vilken standard förväntar du dig? Vill du ha utsikt från terrassen och i vilket väderstreck ska den ligga? Ska det finnas pool och trädgård?

Fundera på vad som är viktigt, rangordna önskemålen och lämna din önskelista till oss. Vi är väl förtrogna med hela Costa del Sol och kan snabbt ta fram förslag på en ort som bäst matchar dina önskemål. Självklart kan vi ge alternativ på alla orter med liknande förutsättningar. För det är ju det som är vår primära uppgift – att göra det lätt för dig.

Sök bostäder i vår omfattande databas på vår hemsida

Du kan söka bostäder samt läsa mer på vår hemsida spain.majaochcompany.se.

